# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 027452/2026

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1464/6 Holešovice pro exekuční řízení č.j. 099 EX 4446/24.

| | |
|---|---|
| **Znalec:** | **Znalecká společnost s.r.o.** |
| | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město |

| | |
|---|---|
| **Zadavatel:** | **EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 1, JUDr. Ivo Luhan, soudní exekutor** |
| | Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2 |

| | |
|---|---|
| **OBVYKLÁ CENA** | **14 310 000 Kč** |

**Počet stran:** 18 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 11.5.2026 **Vyhotoveno:** V Praze 11.5.2026

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1464/6 (byt) v budově Holešovice č.p. 1464 (bytový dům, LV 1190) na pozemku parc. č. 1144 (LV 1190) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1144 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 89/2028 v kat. území Holešovice, obec Praha, část obce Holešovice, okres hlavní město Praha, zapsáno na LV 8413.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

## 1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

## 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 29.4.2026.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]*“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádáním nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Iva Luhana o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 27.3.2026 pod č.j. 099 EX 4446/24-43,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 29.4.2026,

- list vlastnictví č. 8413 ze dne 26.3.2026, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 1.4.2026, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 1.4.2026,

- vyrozumění o ohledání ze dne 9.4.2026,

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-47103/2025-101. Podání k okamžiku 23.7.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1678689,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-75506/2024-101. Podání k okamžiku 16.12.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1606971,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-72095/2025-101. Podání k okamžiku 10.11.2025, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1777966,

- částečná kopie prohlášení vlastníka.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetřením považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsaná oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

## 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

| | |
|---|---|
| Katastrální údaje: | kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Holešovice |
| Adresa nemovité věci: | Tusarova 1464/20, 170 00 Praha |

### Místopis

Městská část Holešovice se nachází v severní části hlavního města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Městem protéká řeka Vltava. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní, střední školy včetně gymnázií a vysoké školy. Zdravotní péči ve městě zajišťují městské nemocnice, polikliniky, praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošty, divadla, kina, galerie, muzea, knihovny, atd. Dopravní obslužnost města zajišťují dopravní prostředky MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Holešovice v ulici Tusarova č.p./č.o. 1464/20 v zástavbě bytových domů.

Zastávka autobusu „Osadní" se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Praha - Holešovice" se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

### Situace

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Typ pozemku: | ☒ zast. plocha | ☐ ostatní plocha | | ☐ orná půda |
| | ☐ trvalé travní porosty | ☐ zahrada | | ☐ jiný |
| Využití pozemků: | ☐ RD ☒ byty | ☐ rekr.objekt | ☐ garáže | ☐ jiné |
| Okolí: | ☒ bytová zóna | ☐ průmyslová zóna | ☐ nákupní zóna | ☐ ostatní |
| Přípojky: | ☒ / ☐ voda | ☒ / ☐ kanalizace | ☒ / ☐ plyn | |
| veř. / vl. | ☒ / ☐ elektro | ☐ telefon | ☐ dálkové vytápění | |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): | | ☒ MHD | ☐ železnice | ☒ autobus |
| Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): | | ☒ dálnice/silnice I. tř. | | ☒ silnice II.,III.tř. |
| Poloha v obci: | | širší centrum - bytové domy zděné | | |
| Přístup k pozemku | ☒ zpevněná komunikace | ☐ nezpevněná komunikace | | |

### Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| parc. č. 2313 | HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 |

### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o řadový, rohový bytový dům zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 7 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 23 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Vchodové dveře do budovy jsou dřevěné prosklené. Okna domu jsou plastová. Fasáda budovy není zateplená. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené v okolí domu.

Oceňovaná jednotka č. 1464/6 se nachází v budově č.p. 1464 ve 2. NP a její dispozice je 3+1.

Jednotka má hlavní místnosti orientované na východní a západní světovou stranu.

Dispoziční řešení jednotky:

| | |
|---|---|
| kuchyň | 14,16 $m^2$ |
| pokoj | 16,07 $m^2$ |
| pokoj | 18,62 $m^2$ |
| pokoj | 17,09 $m^2$ |
| předsíň | 14,09 $m^2$ |
| koupelna + WC | 5,10 $m^2$ |
| komora | 3,41 $m^2$ |
| užitná plocha | **88,54** $m^2$ |

K bytu patří sklepní kóje a balkon (2,05 $m^2$). Plocha sklepní kóje a balkonu se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 88,54 $m^2$. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K jednotce patří podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 89/2028.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na části pozemku parc. č. 1144 stojí bytový dům s č.p. 1464. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 459 $m^2$. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2313, který je ve vlastnictví hlavního města Prahy.

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 29.4.2026 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## Rizika

| **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| NE | Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) |
| NE | Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací |
| NE | Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace |

| **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:** | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není situována v záplavovém území |

| **Věcná břemena a obdobná zatížení:** | |
|---|---|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |
| Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna. | |

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsané v části 4.2.

# 4. POSUDEK

## 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 75 $m^2$ do 100 $m^2$,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Praha - Holešovice.

## 4.2. Ocenění

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 1464/6 Holešovice

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 88,54 $m^2$ |

**Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:**

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

**Srovnatelné nemovité věci:**

**1. Jednotka č. Praha - Holešovice**

**Lokalita:** Osadní č.p. 1318

**Popis:** Byt o dispozici 3+kk tvoří vstupní chodba, ze které lze vejít do všech místností bytu. Byt tvoří tyto místnosti: Velkorysý obývací pokoj s kuchyňským koutem s ostrůvkem a jídelním prostorem, ložnice, ze které se dostanete jak do obývacího pokoje, tak druhými dveřmi na chodbu. Dále je v bytě prostorný dětský pokoj, oddělené WC a koupelna se sprchovým koutem a oknem. K bytu patří sklep. Reprezentativní a klidný dům, ve kterém se byt nachází, má udržovanou zahradu, která nabízí kromě místa pro relaxaci také dvě parkovací stání pro návštěvy obyvatel domu.

**Užitná plocha:** 94,00 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,05 |
| K2 Velikosti objektu | 1,05 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,02 |
| K6 Celkový stav | 0,90 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z 23.7.2025 (V-47103/2025-101)

| **Cena** [Kč] | **Užitná plocha** [m$^2$] | **Jedn. cena** Kč/m$^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/m$^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 14 850 000 | 94,00 | 157 979 | 1,01 | **159 559** |

**2. Jednotka č. 1317/29 Praha - Holešovice**

**Lokalita:** Osadní č.p. 1317

**Popis:** Byt o dispozici 2+kk se nachází v Holešovicích v ulici Osadní. Poslední patro, jihozápadní orientace oken, velká terasa na střeše domu, druhá terasa s přímým vstupem do obývacího pokoje, dostatek úložného prostoru a také klid. To jsou hlavní přednosti tohoto dvoupokojového bytu, který vznikl jako součást nástavby historického domu realizovaného před 13 lety. Obývací pokoj s přímým vstupem na prostornou terasu. Kvalitní kuchyňská linka je vyrobena míru vestavěnými spotřebiči. Úložný prostor je řešen velkými skříněmi v ložnici. Byt je vkusně zařízen, ořechové dveře, ořechové plovoucí podlahy, italské velkoformátové obklady v koupelně a na toaletě, stylový nábytek. Největší přednost tohoto bytu je terasa na střeše domu s výhledem na Prahu. Vystoupáte na ni po točícím schodišti z chodby bytu. Jednotka je vytápěna kombinovaným plynovým kotlem, který také ohřívá vodu. Parkovat lze před domem.

**Užitná plocha:** 78,30 m$^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,15 |
| K2 Velikosti objektu | 0,90 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 0,97 |
| K6 Celkový stav | 0,90 |



Zdroj: realizovaný prodej z 16.12.2024 (V-75506/2024-101)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| K7 Vliv pozemku | | | 1,00 | |
| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
| 13 250 000 | 78,30 | 169 221 | 0,90 | **152 299** |

**3. Jednotka č. 1426/18 Praha - Holešovice**

**Lokalita:** Tovární č.p. 1426

**Popis:** Byt po kompletní citlivé rekonstrukci s důrazem na zachování původního charakteru stavby v lokalitě Prahy 7, jen pár kroků od Holešovické tržnice. Byt je situován v 5. podlaží prvorepublikového bytového domu s velkým výtahem. Byt se skládá z velkorysé vstupní haly, obývacího pokoje s kuchyňským koutem a dalšího samostatného pokoje - oba obrácené na východ do klidného vnitrobloku a dále z ložnice s navazující pracovnou/šatnou (s oknem) situované na sever do klidné slepé ulice. Kuchyňská linka v minimalistickém designu s pracovní deskou z masivního dřeva a vestavěnými spotřebiči. V koupelně je vana, skříňka s dvojumyvadlem a přípojka pro pračku. Toaleta je zvlášť. V bytě je dále praktická komora, kde je také přípojka pro pračku. Na podlahách jsou nové nebo repasované bukové parkety. Byt je vytápěn novým plynovým kotlem Bosch, ohřev vody je řešen elektrickým boilerem. Při rekonstrukci bytu byly vyměněny i rozvody vody, plynu a elektřiny. K dispozici je sklep. Užívat můžete i oplocenou zahradu u domu. Parkování na ulici je dostupné díky parkovacím zónám pro rezidenty.

**Užitná plocha:** 95,60 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny | 1,02 |
| K2 Velikosti objektu | 1,06 |
| K3 Poloha v rámci územního celku | 1,00 |
| K4 Poloha v rámci funkčního celku | 1,00 |
| K5 Provedení a vybavení | 1,04 |
| K6 Celkový stav | 0,90 |
| K7 Vliv pozemku | 1,00 |



Zdroj: realizovaný prodej z 10.11.2025 (V-72095/2025-101)

| **Cena [Kč]** | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 16 395 000 | 95,60 | 171 496 | 1,01 | **173 211** |

| **Srovnatelné nemovité věci** | | | | | | | | | | | **upr. jedn. cena** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **cena** [Kč] | **výměra** | **j. cena** | **K1** | **K2** | **K3** | **K4** | **K5** | **K6** | **K7** | **KC** | |
| 1. Jednotka č. Praha - Holešovice | | | | | | | | | | | 159 559,- |
| 14 850 000,- | 94 | 157 979,- | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 0,90 | 1,00 | 1,01 | |
| 2. Jednotka č. 1317/29 Praha - Holešovice | | | | | | | | | | | 152 299,- |
| 13 250 000,- | 78 | 169 221,- | 1,15 | 0,90 | 1,00 | 1,00 | 0,97 | 0,90 | 1,00 | 0,90 | |
| 3. Jednotka č. 1426/18 Praha - Holešovice | | | | | | | | | | | 173 211,- |
| 16 395 000,- | 96 | 171 496,- | 1,02 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 0,90 | 1,00 | 1,01 | |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 152 299 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 161 690 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 173 211 Kč/$m^2$ |

| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | |
|---|---|
| Průměrná jednotková cena | **161 690 Kč/m²** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | 88,54 m² |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | **14 316 033 Kč** |

**Postup výpočtu**

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použit i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ($JTC_0$) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu $K_c$. Koeficient $K_c$ je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až $K_n$. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

## 4.3. Výsledky analýzy dat

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Jednotka č. 1464/6 Holešovice 14 316 033,- Kč

| **Porovnávací hodnota** | **14 316 033 Kč** |
|---|---|

| **Obvyklá cena** | **14 310 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Čtrnáct milionů tři sta deset tisíc Kč | |

### Silné stránky

- dispozice 3+1,
- lokalita,
- dostupnost MHD a OV.

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

# 5. ODŮVODNĚNÍ

## 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

## 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

| | |
|---|---|
| a) vybere zdroj dat | byla provedena |
| b) sebere nebo vytvoří data | byla provedena |
| c) zpracuje data | byla provedena |
| d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky | byla provedena |
| e) interpretuje výsledky analýzy dat | byla provedena |
| f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e) | byla provedena |
| g) zformuluje závěr | byla provedena |

# 6. ZÁVĚR

## 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**Otázka**

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1464/6 (byt) v budově Holešovice č.p. 1464 (bytový dům, LV 1190) na pozemku parc. č. 1144 (LV 1190) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1144 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 89/2028 v kat. území Holešovice, obec Praha, část obce Holešovice, okres hlavní město Praha, zapsáno na LV 8413.

**Odpověď**

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **14.310.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

**I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- jednotky č. 1464/6 (byt) v budově Holešovice č.p. 1464 (bytový dům, LV 1190) na pozemku parc. č. 1144 (LV 1190) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 1144 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 89/2028 v kat. území Holešovice, obec Praha, část obce Holešovice, okres hlavní město Praha, zapsáno na LV 8413.

**II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- sklepní kóje.

**III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **14.310.000,- Kč.**

**IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

| **Obvyklá cena** | **14 310 000 Kč** |
|---|---|
| slovy: Čtrnáct milionů tři sta deset tisíc Kč | |

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8413 | 3 |
| Snímek katastrální mapy | 2 |
| Mapa oblasti | 1 |
| Fotodokumentace nemovité věci | 3 |
| Schematické znázornění | 1 |

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 027452/2026.

V Praze 11.5.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město